

Sulzbach – Sulzbach

# Ausgebautes und saniertes Reihenendhaus auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 24082055



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 290 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082055
Wohnfläche	ca. 159,4 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	148.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

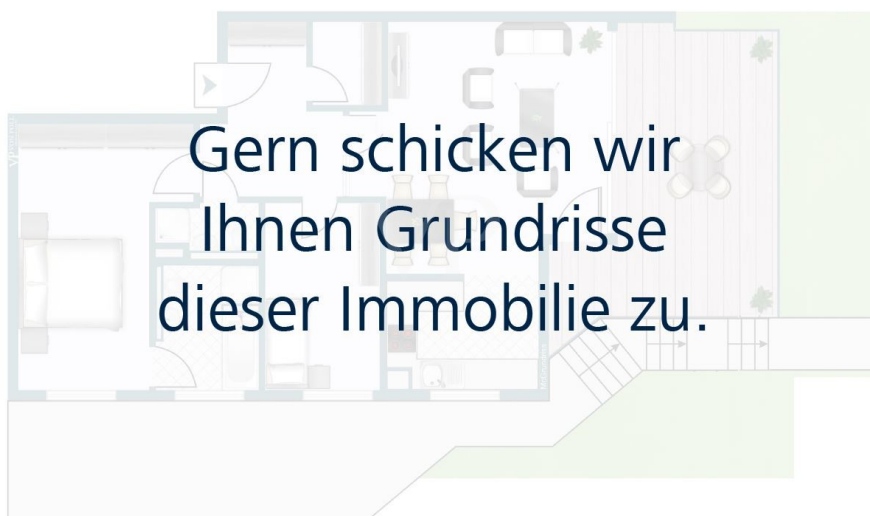
## Die Immobilie



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie in Sulzbach (Taunus) vorstellen zu dürfen. Das Reihenendhaus - ursprünglich erbaut im Jahr 1960, jedoch kernsaniert und erweitert in den Jahren 2016 bis 2017 - präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand in einer guten, zentralen Wohnlage von Sulzbach. Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße lässt sie kaum Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer. Ein gemütlicher Kaminofen schafft wohlige Wärme an kühleren Tagen. Die hochwertige Einbauküche von Hebeisen (inklusive Kochfeldabzugssystem von BORA) ist als offene Küche direkt an den Wohn-/Essbereich angeschlossen. Hieran schließt sich der 2017 sanierte Anbau an, in dem sich zwei große Atelierräume befinden - lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Ein praktischer Abstellraum und ein WC ergänzen das Angebot im Erdgeschoss sinnvoll. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich zwei Schlafzimmer befinden. Außerdem ist in diesem Geschoss das ansprechend gestaltete, mit elektrischer Fußbodenheizung ausgestattete Tageslichtbad gelegen. Dieses präsentiert sich modern gestaltet und verfügt sowohl über eine Walk In - Dusche als auch über eine Badewanne. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich ein Studio befindet; ein weiteres WC ist hier zugänglich. Abgerundet wird diese spannende Immobilie durch einen liebevoll angelegten Garten mit einer nach Südwesten ausgerichteten, mit Ipe-Terrassendielen ausgestatteten Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Auch energetisch wurde die Immobilie ertüchtigt: die Fassade ist mit einem 14 cm starken Wärmedämmsystem ausgestattet - der Anbau verfügt über eine Innenwanddämmung. Ein weiteres Plus für diese Immobilie sind die beiden zusammengeschalteten Photovoltaikanlagen. Das Gebäude befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück - Erbpachtgeber ist die Gemeinde Sulzbach. Der Erbbauzins würde nach aktueller Aussage der Gemeinde Sulzbach bei Neuabschluss des Erbaurechtvertrages auf 6.699,- EUR pro Jahr angepasst werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot!



Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage mitten in Sulzbach mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindergarten und Grundschule fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar
- offenes Wohn- und Esskonzept
- offene hochwertige Einbauküche von Hebeisen mit Kochfeldabzugssystem von BORA
- modernes Tageslichtbad im Obergeschoss; 1 Gäste-WC im Erdgeschoss; 1 WC im Dachgeschoss
- großzügiger Anbau als Atelierbereich mit zwei Räumen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- teilweise elektrische Rollraffstores
- schöner Garten mit großer Terrasse
- Sauna im Kellergeschoss
- 1 Stellplatz
- zwei zusammengeschaltete Photovoltaikanlagen
- weitgehende Sanierung in den Jahren 2016/17 (Wasser, Heizung, Strom, Fenster, Haustür, Wärmedämmsystem)

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Alles zum Standort

Sulzbach liegt zwischen Bad Soden und Frankfurt - Höchst im Vordertaunus. Die ländliche Idylle Sulzbachs mit Feldern und Wiesen wird bestimmt durch die Landwirtschaft, die hier noch sehr ausgeprägt ist. Dennoch sind es nur ca. 15 km in die Frankfurter Innenstadt. Schulen, Kindergärten, Bürgerzentrum mit Bücherei, das überregional bekannte Einkaufscenter Main-Taunus-Zentrum sowie ein großes Sport- und Freizeitangebot lassen bei der Infrastruktur keine Wünsche offen. Sulzbach verfügt über hervorragende Verkehrsanbindungen. Die S-Bahn-Linie 3 nach Bad Soden und Darmstadt verbindet Sulzbach neben mehreren Gemeinden im Vordertaunus auch mit der Frankfurter Innenstadt (Messe, Hauptbahnhof, Hauptwache und Konstablerwache), sowie mit Neu-Isenburg, Dreieich und Langen im Kreis Offenbach am Main. Mit dem Auto gelangt man über die A66 schnell auf die A5 und A3. Zum Flughafen benötigt man auf diesem Wege nur 15 Minuten, zum Frankfurter Hauptbahnhof 20 Minuten.

**Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24082055 - 65843 Sulzbach – Sulzbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)